



Reykjavík, 22. september 2026
USK26070187

Langholtsvegur 82 – Fyrirspurn til skipulagsfulltrúa

Lögð fram fyrirspurn Jóhanns Harðarsonar, dags. 10. júní 2026, ásamt greinargerð, ódags., um að breyta notkun hluta hússins á lóð nr. 82 við Langholtsveg úr atvinnuhúsnæði í íbúðir.



Aðalskipulag Reykjavíkur 2040



Götumynd

Skipulag í gildi

Aðalskipulag: Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040, samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Skv. aðalskipulaginu tilheyrir lóðin og byggingin við Langholtsveg 82 borgarhluta 4 Laugardal og er á skilgreindu íbúðarsvæði. Í aðalskipulagi er Langholtsvegur skilgreind aðalgata innan íbúðarbyggðar þar sem heimiluð er fjölbreyttari landnotkun þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð.

Deiliskipulag: Ekkert deiliskipulag er í gildi á svæðinu.

Umsögn

Húsið við Langholtsveg 82 er byggt árið 1963, eftir teikningum Einars Sveinssonar. Húsið er á tveimur hæðum og með kjallara. Frá upphafi hafa verið íbúðir á efri hæð hússins en verslunarrými á jarðhæð og geymslur/iðnaður í kjallara hússins. Í fyrirspurn VA Arkitekta er óskað eftir afstöðu skipulagsfulltrúa til hugmynda um að notkun jarðhæðar og kjallara verði breytt og útbúnar þar þrjár íbúðir.

Nokkuð fjölbreytt starfsemi hefur verið á jarðhæð hússins í gegnum tíðina. Núverandi starfsemi bólstrara flutti í húsið um aldamótin en áður hafði sambærileg starfsemi verið í húsinu auk dagvöru-, umboðs- og heildverslunar svo eitthvað sé nefnt.

Skipulagsfulltrúi tók neikvætt í sambærilegt erindi árið 2017 en nú er farið fram á að embættið endurmeti afstöðu sína á þeim forsendum að aðstæður á svæðinu hafi „þróast með þeim hætti að fyrirhuguð notkun samræmist bæði þróun hverfisins og markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur“, eins og segir í greinargerð VA Arkitekta.

Í greinargerðinni er einnig vísað til fordæmis fyrir sambærilegri breytingu að Laugarásvegi 1 og mikilvægis þess að samræmis sé gætt í meðferð mála. Hér skal bent á að ekki er um fullkomlega sambærilegt mál að ræða þar sem Laugarásvegur 1 er skilgreindur nærþjónustukjarni í aðalskipulagi, ólíkt Langholtsvegi 82. Heimilað hefur verið að breyta hluta jarðhæðarinnar í íbúðir, til samræmis við upphaflega notkun



hússins, en ekki verður heimilað að breyta öðrum atvinnurýmum í húsinu svo það haldi hlutverki sínu sem nærþjónustukjarni.

Í hluta II í Aðalskipulagi 2040 eru sett fram markmið um sjálfbæra, lífvænlega og kolefnishlutlausa borg. Sérstakur undirkaflí er um lifandi, fjölbreytt og félagslega sjálfbær hverfi. Þar segir m.a.:

„Hin mikilvægu markmið um blöndun byggðar mega hins vegar ekki vera orðin tóm. Lýðheilsa íbúanna er sannarlega háð því að umhverfið og mannlífsflóran sé fjölbreytt, hverfið sé litríkt og iði af mannlífi og að margvísleg verslun og þjónusta, veitingastaðir, afþreying og starfsemi séu í göngufæri við heimilið.“

Þessi markmið birtast einnig í hluta III í aðalskipulagi þar sem fjallað er um landnotkun og önnur ákvæði um uppbyggingu og þróun byggðar. Í kafla 3 um íbúðarbyggð eru markmið um blöndun byggðar ítrekuð auk þess sem þar segir:

„[...] það er því mikilvægt að setja fram með eins skýrum hætti og mögulegt er hvað má og hvað má ekki innan íbúðarbyggðar. Skilgreining aðalgatna og nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar er liður í því að skerpa á stefnunni um íbúðarhverfið sem fjölbreyttara landnotkunarsvæði (sjá kafla 3.3.). Með þeim skilgreiningum er reynt að auka fjölbreytni almennt innan íbúðarhverfanna, jafnhliða því að beina starfsemi sem mögulega getur verið ónæðissöm að helstu umferðargötum innan hverfanna.“

Í kafla 3.3.1. er svo að finna sérákvæði um landnotkun við aðalgötur innan íbúðarbyggðar þar sem segir að við göturnar sé heimil fjölbreyttari landnotkun þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð, einkum starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP) og samfélagsþjónusta (S). Fram kemur að við aðalgötur sé óheimilt að breyta eldra verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæðum í gististaði. Ekki er fjallað sérstaklega um bann eða heimildir til að breyta sambærilegu húsnæði á jarðhæð í íbúðir. Hins vegar má túlka þau ákvæði aðalskipulagsins sem vitnað hefur verið til að ofan á þann hátt að slík breyting samræmist ekki meginhugmyndum skipulagsins um fjölbreytt og sjálfbær hverfi með blandaðri byggð.

Þessi stefna aðalskipulagsins um styrkingu verslunar- og þjónustu innan hverfanna er svo ávörpuð enn frekar í kafla 19.5 um kaupmanninn á horninu í III hluta skipulagsins og í samnefndum kafla í skjalinu B2. *Borg fyrir fólk* sem er leiðbeinandi um stefnu og forsendur við túlkun aðalskipulags og ákvarðanatöku á neðri stigum skipulagsgerðar.

Sömuleiðis má benda á almenn markmið aðalskipulags um borgarvernd sem sett eru fram í IV hluta skipulagsins. Þar er lögð áhersla á að halda menningarsögulegum gildum í heiðri og segir ennfremur:

*„Þróun, endurbætur og endurnýjun byggðar í grónum hverfum Reykjavíkur skal miðast við að söguleg vídd byggðarinnar** skerðist eins lítið og kostur er – að byggingarsögulegt samhengi rofni ekki.“*

Í neðanmálsgrein kemur fram að með hugtakinu söguleg vídd sé átt við

„[...] samanlögð ummerki um upphaf og mótun viðkomandi byggðar til okkar daga. Það er mikilvægt að tryggja varðveislu hennar eins og kostur er með því að setja gildi hennar ofar öðrum hagsmunum.“

Upphaflegt hlutverk og notkun hússins má augljóslega sjá í helstu útlitslegu einkennum þess. Jarðhæðin einkennist af mikilli lofthæð og gólf síðum útbyggðum verslunar-/útstillingargluggum sem snúa að götunni. Gluggarnir ná fyrir horn hússins, væntanlega til þess að auka sýnileika og aðdráttarafl rekstrarins fyrir innan gagnvart vegfarendum.



Reykjavík



Þessi gluggasetning jarðhæðarinnar hentar vel rekstri sem er háður sem mestum sýnileika en síður íbúðum þar sem aukið næði og takmörkuð innsýn er æskilegri. Í slíkum aðstæðum er gjarnan reynt að takmarka innsýn með aðgerðum sem hafa neikvæð áhrif á gæði íbúðanna og á götummyndina.

Mið hliðsjón af ofangreindu telur skipulagsfulltrúi því ekki hægt að fallast á þær tillögur sem sýndar eru í greinargerð VA Arkitekta um þrjár íbúðir á jarðhæð og í kjallara hússins. Skipulagsfulltrúi leggst þó ekki gegn því að skoðaðir verði nánar möguleikar á að breyta notkun á hluta rýmisins þannig að eigendum verði gert kleift að hagnýta eign sína með breyttum hætti en þó þannig að húsið þjóni áfram því hlutverki við götuna sem hönnun þess gerir augljóslega ráð fyrir og sögulegri vídd sé viðhaldið eins og kostur er.

Skipulagsfulltrúi leggur áherslu á að sýnt verði fram á að hægt sé að uppfylla allar kröfur byggingarreglugerðar fyrir íbúðir og tryggja viðunandi gæði þeirra. Er þar m.a. vísað til lofthæðar í kjallara, sem samkvæmt fyrirspurn er 2,4 metrar, nýlegra ákvæða byggingarreglugerðar um ljósvist og útsýni og þeirra atriði sem komið hafa fram í þessari umsögn um næði og íþyngjandi innsýn. Sömuleiðis þarf að huga vel að ásættanlegri hljóðvist í íbúðum með tilliti til umferðarhávaða frá Langholtsvegi.

Niðurstaða

- Skipulagsfulltrúi fellst ekki á þá útfærslu sem sýnd er í fyrirspurn VA Arkitekta.
- Skv. gildandi aðalskipulagi skal leggja áherslu á að viðhalda, eins og kostur er, atvinnurýmum í grónum hverfum til að tryggja blandaða, fjölbreytta, sjálfbæra og mannvæna byggð sem tekur mið af menningarsögulegri vídd og gildum.
- Skipulagsfulltrúi gerir þó ekki athugasemd við að skoðaðir verði nánar möguleikar á breyttri notkun á hluta rýmis á jarðhæð og/eða í kjallara í samræmi við það sem fram kemur í umsögn að ofan.

Vakin er athygli á að fyrirspurn um afstöðu skipulagsfulltrúa til erindis byggir á innsendum gögnum og verður ekki lögð að jöfnu við formlega umsókn og svar í slíku tilfelli getur eðli máls samkvæmt ekki talist stjórnvaldsákvörðun. Afgreiðsla skipulagsfulltrúa á fyrirspurnum felur því ekki í sér lokaákvörðun og veitir ekki heimild til framkvæmda.

f.h. skipulagsfulltrúa Reykjavíkur

Ólafur Ingibergsson

verkefnastjóri



Reykjavík